Bilaga 5

SBN/2022:313

§ 142
Näshulta-Öknatorp 1:1 Förhandsbesked för nybyggnad av 3 enbostadshus dnr Bygg 1813/2021

Beslut

1. Tillstånd meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.
2. Avgift tas ut med 21 850 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 14-15 september 2021 §146 .

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL

Åtgärden överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2021.

Jäv

Anders Nordin (C) anmäler jäv, lämnar lokalen och deltar inte i handläggningen av ärendet.
Leif Lundborg (C) ersätter.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus. Bostäderna placeras i anslutning till en redan avstyckad tomt där det idag uppförs ett enbostadshus. Nordväst om de planerade bostäderna finns två avstyckade tomter där förhandsbesked medgavs 2019. Bygglov har inte sökt inom två år från det att beslutet vanna laga kraft och det är därmed inte längre gällande.

Landskapet kring Österby och Öknatorp är ett lätt kuperat mångskiftande mosaiklandskap med skog, åker, betesmark och många ädla lövträd. Komplettering med nya byggnader måste ske med stor försiktighet och hänsyn till landskapsbilden. Störst naturvärde har naturbetesmarkerna. Vid Öknatorp finns flera klassade naturbeten, bland annat vid infartsvägen. Inom fastigheten finns utpekade naturvärden av klass 2 i kommunens naturvärdesinventering. De planerade husen placeras dock endast på skogsmark och bedöms inte påverka de höga värden som finns i området. Möjlighet finns att anlägga väg inom skogsmark som inte kommer att påverka de utpekade naturvärdena.

Tomternas storlek och placering har anpassats efter befintliga tomter och bebyggelsestruktur. Fastigheterna planeras att avstyckas till cirka 1000 m^2.

Infrastruktur i form av vatten från egen brunn, avlopp, el och fiber finns tillgängligt redan på platsen.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Yttrande har inkommit från fastighetsägare på NÄSHULTA-ÖKNATORP 1:7.
Fastighetsägaren påtalar att tillfartsväg inte är redovisat på kartan och att det i tidigare förhandsbesked krävts in en redovisning av detta. Fastighetsägaren undrar även över det frågetecken som är markerat på den karta som har skickats ut i samband med sakägarbrevet samt hur stora de planerade fastigheterna blir. Frågor finns också angående den ena fastighetens utformning och om den är tillräckligt stor för att en byggnad ska kunna placeras på 4,5 meters avstånd från fastighetsgräns.

Vid prövning av en åtgärd i ett förhandsbesked behöver inte en exakt vägdragning redovisas. Det räcker med att avgöra att det är möjligt att anlägga en väg till den planerade bostaden. Om det i en ansökan är svårt att bedöma möjligheten till tillfartsväg kan sökande behöva redovisa det på en karta. Om sökande redovisar en tillfartsväg är denna ändå inte låst till att anlägga vägen just där utan kan välja en helt annan vägdragning. Att anlägga en väg kräver vanligtvis inte bygglov.
Ansökan avser tre enbostadshus, markerade som 1-3 på kartan.
Sökande har angett att fastigheterna planeras att bli ca 1000 m^2. Exakt storlek och gränser kommer att beslutas av Lantmäteriet vid en eventuell fastighetsreglering.
Utanför detaljplanerat område regleras inte avståndet från byggnad till fastighetsgräns. När en bygglovsansökan inkommer kommer en lämplighetsprövning göras gällande placering av byggnad.

Förvaltningens bedömning

Marken bedöms vara lämplig för att bebyggas enligt inlämnat förslag och uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL om markens lämplighet.

Inom fastigheten finns utpekade naturvärden av klass 2 i kommunens naturvärdesinventering. Aktuell plats är dock inte placerad inom detta område. Djur- och naturliv bedöms inte påverkas på ett negativt sätt.

Om de påträffas ska hänsyn tas till skyddsvärda träd, såsom jätteträd, mycket gamla träd eller grova hålträd av naturligt förekommande trädslag, och samråd med Länsstyrelsen ska ske innan eventuell fällning.
Enligt 12 kap 6 § Miljöbalken krävs anmälan för en verksamhet eller åtgärd som väsentligt kan komma att ändra naturmiljön, och som inte omfattas av tillstånd eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken. Det är verksamhetsutövaren som själv är ansvarig för att regeln följs.

Åtgärden bedöms uppfylla översiktsplanen som anger att bebyggelseutvecklingen för landsbygden ska ske utifrån principer för byggande på landsbygden samt utifrån befintliga strukturer, det vill säga utmed befintligt vägnät och bebyggelse. De nya byggnaderna placeras med infart från befintlig väg i anslutning till annan bebyggelse.

Vatten och avlopps som uppfyller miljöbalkens krav är möjligt att anordna

Förvaltningens samlade bedömning är att den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap 4-5 § PBL (markens lämplighet) och 8 kap 9 § PBL och överensstämmer med Eskilstuna kommuns översiktsplan antagen 2021. Tillstånd bör meddelas enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 31 § PBL.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen. Bygglov krävs för att få uppföra byggnad/er.

Förhandsbesked är bindande vid en prövning av ansökan om bygglov. Beslutet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte görs inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap 39 § plan- och bygglagen.

Exakt placering och utformning av byggnad/er beslutas i samband med bygglovsprövningen. Bygglov kan inte beviljas om åtgärden/byggnaden strider mot villkoren i detta beslut.

Faktura kommer att skickas separat.

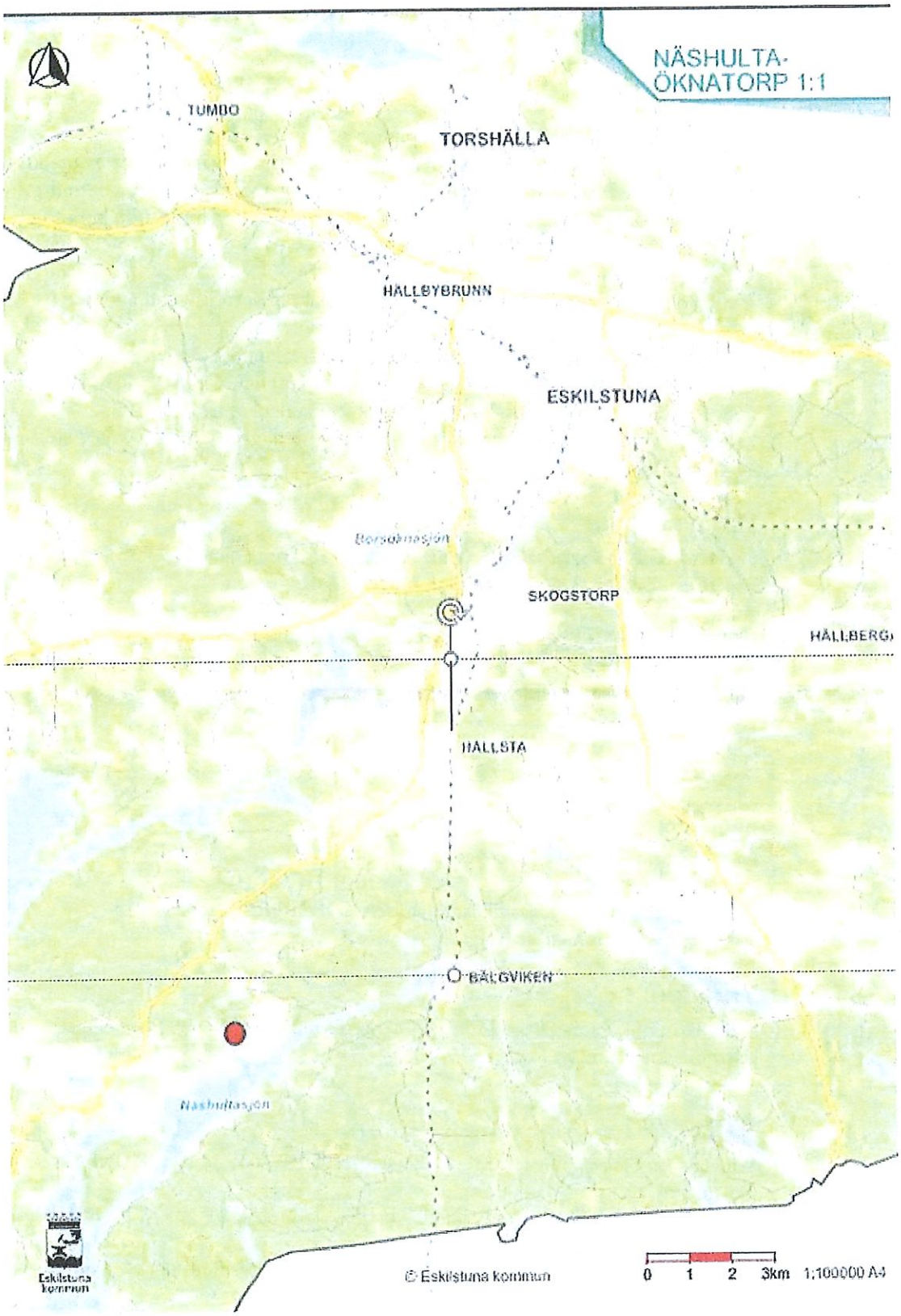
Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

Yrkande

Sarita Hotti (S), Paula Drago Monéus (M), Leif Lundborg (C) och Bo Hellmark (KD) yrkar bifall till framlagt förslag.

Delges:
Vilhelmsson Sjöberg,Olga, ÖSTERBY ÖKNATORP , 635 17 NÄSHULTA (Sökanden)
Sten Göran Egil Egilsson, Sjöberg, ÖSTERBY ÖKNATORP , 635 17 NÄSHULTA (Fastighetsägare)
Peter Fahlin, Arrendatorvägen 16, 633 48 Eskilstuna. peter.fahlin@wsp.com (NÄSHULTA-ÖKNATORP 1:7)

Kungörs i Post- och Inrikes Tidningar


NÄSHULTA-
ÖKNATORP 1:1
TUMBO
TORSHÄLLA
HALLSBYBRUNN
ESKILSTUNA
Borsökasjön
SKOGSTORP
HÄLLBERG
HÄLLSTA
BÄLGVIKEN
Näshultasjön
Eskilstuna kommun
© Eskilstuna kommun
0 1 2 3km 1:100000 A4

Nåshulta-Ökvattyn 1:1
x 3 tomter på skogsmark
Tomternas storlek o exakt
läge kan ej anges förrän
efter anbyden.

/ Almtorp

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om ni är missnöjd med stadsbyggnadsnämndens beslut kan ni överklaga detta hos länsstyrelsen

- tala om vilket beslut ni överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer.

- redogör för dels varför ni menar att nämndens beslut är felaktigt, dels hur ni anser att beslutet ska ändras.

Ni uppger namn och postadress. Om ni har handlingar eller annat som ni anser stöder er ståndpunkt, bör ni skicka med det.

Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt er. Sänd i så fall med fullmakt.

VIKTIGT

1. Brevet eller mejlet ska skickas/lämnas till stadsbyggnadsnämnden och inte till länsstyrelsen. Nämnden prövar om ert överklagande kommit in i rätt tid. Den ordningen har kommit till för att skynda på handläggningen. Nämnden kan nämligen då, samtidigt med ert överklagande, sända sina handlingar till länsstyrelsen eftersom länsstyrelsen behöver ha tillgång till dem.

Adressen till Stadsbyggnadsnämnden är:

Stadsbyggnadsnämnden
Bygglovsavdelningen
631 86 ESKILSTUNA

Mailadressen: bygglov@eskilstuna.se

2. Stadsbyggnadsnämnden måste ha fått ert brev inom tre veckor från den dag ni fick beslutet i er hand, annars kan ert överklagande inte tas upp.

Behöver ni veta mer om hur ni ska gå tillväga kan ni ringa eller skriva till stadsbyggnadsnämnden 016 - 710 10 00.